

135/2018

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Készült a 2018. szeptember 19. napján tartandó képviselő-testületi ülésre.

Készítette: Dr. Lukács Titanilla Vagyonhasznosítási Irodavezető

Tárgy: Az Emlékkő utca 103739/12 hrsz alatt
telekalakítással kialakuló ingatlan
közművesítési kötelezettséggel történő
értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XVI. kerület Emlékkő utca – Ballada utca – Pesti határút –Mátyásfüldi repülőtér által közrefogott Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú mindösszesen 20140 m² beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokból területű, a vagyonkataszterben forgalomképes beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdona. (1. számú melléklet)

A Képviselő-testület korábban már döntött a fent nevezett ingatlan és az abból kialakítandó/kialakuló telkek értékesítésének lehetőségéről, azonban a Képviselő-testületi döntést követően történt változások és az azóta napvilágra került információk a terület értékesítési koncepciójának átgondolását, és más feltételekkel történő megállapítását alapozzák meg.

Az ingatlant 1952 óta semmilyen célra nem használták, bár 1978-ban számolták csak fel a temetőt, építési telkek kialakítására alkalmas.

A Képviselő-testület korábban úgy döntött, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Emlékkő utca (Ballada utca 52.) szám alatti, 103739/2 hrsz-ú, 20140 m² területű ingatlant az előterjesztés melléklete szerinti telekalakítási javaslat alapján, a telekalakítási eljárást követően telkenként értékesíti.

Az értékesítés feltételeinek megállapítására a testület felhatalmazta a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot.

A telk felparcellázásának megkezdését követően a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága jelezte, hogy a teljes terület nyilvántartásában 61/A erdőrezsletként szerepel. Tette ezt annak ellenére, hogy ezen nyilvántartásba kerülésről a hatóság Önkormányzatunkat nem kereste meg, nem tájékoztatta, sőt a hatályos az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 38.§ (7) bekezdése szerinti kötelezettségét is elmulasztotta, mely szerint *“az erdészeti hatóság az ingatlan-nyilvántartásban - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásai alapján - nem a megfelelő művelési ágban nyilvántartott erdő, szabad rendelkezésű erdő, valamint erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület vonatkozásában kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a művelési ág módosítását”*.

Mindezekon túl az értékesítési folyamat kezdetekor hivatalos formában keresett meg a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége és tájékoztatott arról, hogy ezen a területen korábban zsidó temető működött, és mint ilyen ez a temetőrész (mely csak egy kisebb területet foglal el a teljes területből) számukra nagy jelentőséggel bír. Felajánlották, hogy saját

költségükön ott Emlékparkot alakítanak ki, melyhez kérték Önkormányzatunk támogatását és ezen terület az értékesítési folyamat alóli kivonását, és Emlékparkként történő kialakításának rendezési tervben történő rendezését.

A kérelemnek eleget téve alkotta meg a Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: KÉSZ) mely egy új kiszolgáló út nyomvonalat határoz meg, így lehetővé vált a jelenlegi teljes területből a Mazsihisz által kért terület leválasztása anélkül, hogy ez a terület teljes feltárását veszélyeztetné.

A testület már hivatkozott értékesítési szándékának kihirdetését követően lakossági bejelentések is érkeztek, így a hatályos KÉSZ a feltáró út nyomvonalaként a lakossági bejelentésekkel összhangban határozta meg a feltáró út javasolt nyomvonalát, azzal, hogy a közpark területe a Mazsihisz kérésével is összhangban kerülne kialakításra.

A telekalakítási vázrajz tervezet jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Fentiek alapján jelen előterjesztésben foglaltak szerint javaslom, hogy a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest XVI. kerület,

- Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/4 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/5 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/7 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/8 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú,
- Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból

telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére írjon ki pályázatot, jelen előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel.

Az ingatlan kikiáltási ára: bruttó 300.000.000,- Ft.

A pályázati eljárás speciális kötelezettségei:

1. A korábbi temetőkenti hasznosítással kapcsolatos kötelezettség:

A kialakuló ingatlan korábban temető volt. 1952-ben a Fővárosi Tanács V.B. határozata alapján megszüntették a temetést. A jogszabályoknak megfelelően a terület pihent, (kivéve 1956-ban 3 db temetést), majd ezt követően a temetőt felszámolták. Tehát a terület kivonása teljes körűen megtörtént, azonban a pályázat jogszabályban nem részletezett kötelezettséget is tartalmazna a terület korábbi hasznosítására tekintettel. Ez alapján Pályázónak vállalnia kellene, hogy a tulajdonjogának bejegyzését követően, a földmunkák megkezdése előtt a Fővárosi Temetkezési Intézettel keretszerződést köt arra vonatkozóan, hogy amennyiben a területen bármilyen emberi maradványt talál, azt a kegyeleti szabályoknak megfelelően elszállítja és elhelyezi.

2. A terület beerdősülésével kapcsolatos kötelezettség:

A kialakuló ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartásában 61/A erdőrészletként nyilvántartott. Erdőállományból való kivonása a Pályázó feladata és költsége lesz.

3. A terület birtokbavételével kapcsolatos kötelezettség:

A szomszédos 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi 103739/10 hrsz-ú ingatlanra kerítéssel körülvett szerszámtárolót épített. A kerítés és a szerszámtároló elbontására az Önkormányzat a 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát felszólította, kiürítési eljárást kezdeményezett. Ennek mindennemű rendezése Pályázó joga és kötelezettsége a tulajdonba kerülést követően.

4. A terület feltárásához szükséges utak és közművesítés kialakításának kötelezettsége: Pályázó köteles lesz, az előterjesztés 2. számú mellékletében szereplő módon, a terület feltárásához szükséges kiszolgáló utak létesítésére és valamennyi kialakításra kerülő telek közművesítésére önerőből.

A kiszolgáló út és a feltáráshoz szükséges út nyomvonala nem kötött, azon változtatni az Önkormányzat kifejezett hozzájárulásával lehet majd, azzal, hogy a későbbiekben részletezett biztosítéki rendszer kedvezőbb nem lehet, a bankgarancia mértéke nem csökkenhet. Pályázónak az adásvételi szerződésben vállalnia kell az Ingatlanfejlesztés megépülésével párhuzamosan az Önkormányzat illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint a fentiek szerinti nyomvonalon utat, járdát, közvilágítást, fásítást (e négy a továbbiakban együttesen: „közút”) és közműrendszert (csapadékcatorna, szennyvízcatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „közműhálózat”) létesíteni 2021. december 31. napjáig és a kialakított közterületként nyilvántartandó ingatlanokat az Önkormányzatnak térítésmentesen, az Önkormányzatnak tulajdonába adja a 24/2009. (VI. 25.) Ök. rendelet (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint átadni, azt követően hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvették. A közút és közműhálózat fejlesztés kapcsán az építési engedélyezési tervdokumentációt kizárólag az Önkormányzat kifejezett engedélyével lehet benyújtani. A jóváhagyott tervektől eltérni a Pályázó/későbbi Pályázó/Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Pályázó/Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült közút és közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül meghiúsulási kötbér iránti igényét érvényesíteni. Pályázónak vállalnia kell, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó Közút és Közműhálózatot az érintett terület szabályozási tervéről szóló **21/2018. (VII. 6.) önkormányzati** rendeletben (a továbbiakban: „**Szabályozási terv**”) foglalt feltételek betartásával létesíti, melynek költségeit teljes egészében vállalja. Az Önkormányzat részéről a közutak átvételének és üzemeltetésbe vételének módosíthatatlan feltétele az, hogy a szolgáltatók az közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvegyék. Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Pályázó fenti kötelezettségeinek a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvétellel, illetve az átvételt megelőzően már jogerősen kiadott az útra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésével, valamint az érintett szakaszokon járdaépítési és a jóváhagyott úttervben szereplő teljes fásítás megvalósításával tesz eleget azzal, hogy a határidők az átadás-átvételhez kötődnek. Az út, közmű, járda és csapadékvízvezetés kivitelezése az Önkormányzat műszaki ellenőrzése és felügyelete mellett kell, hogy történjen. A pályázatban ki kell zárni az

azzal kapcsolatos felelősséget, tehát fel kell hívni a pályázók figyelmét arra, hogy a szennyvízcsatorna kiépítése csak ejtőcsővel a Pesti Határútra történhet, mely növelheti a közművesítés általános bekerülési költségeit. A Pályázó/Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a jogszabályban előírt kötelező jótállási és műszaki alkalmassági időt vállalni köteles, valamint szavatolja, hogy az átruházásra kerülő közút ingatlan az átruházáskor per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a közút Ingatlan vonatkozásában.

5. Az út és közműépítési kötelezettséget biztosító mellékkötelezettségek:

Bankgarancia: Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat szerint közút és közműépítési kötelezettségének teljesítését 130.000.000,- Ft összegű feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával biztosítja. A bankgaranciának tartalmaznia kell azt a kitételt, hogy amennyiben Pályázó/Beruházó az általa vállalt kötelezettségét az arra irányadó határidőig nem teljesíti hiánytalanul, az Önkormányzat minden igazolás nélkül a bankgarancia összegét azonnal lehívhatja. A bankgarancia lejáratá az adott, bankgarancia által biztosított kötelezettség határidejének, 2021. december 31-ei lejártát követő 30. nap. A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Pályázó/Beruházó fentiek szerinti kötelezettségeit 2021. december 31-ig maradéktalanul nem teljesíti. Az Önkormányzat a Pályázó/Beruházó kötelezettségének teljesítését követően a bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Pályázó/Beruházónak. A Pályázó/Beruházó részteljesítése esetén az Önkormányzat a teljes bankgarancia összegére jogosult, azonban az általa bármilyen módon a Pályázó/Beruházó mulasztásával összefüggésben jelentkező költségek levonása után a garancia és a költségek összegének különbözetét a Pályázó/Beruházónak visszautalja. A felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból eredően megghiúsul.

Jólteljesítési bankgarancia: Pályázó/Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenként a tényleges megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jólteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni.

A kialakuló ingatlan sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így a telek értékesítését és beépítését az nem korlátozza vagy akadályozza. A kialakuló ingatlan régészeti lelőhely nyilvántartásban nem szerepelnek.

Az ingatlan értékesítésnél az alábbi jogszabályokat kell alkalmazni:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének (Vagyonrendelet) vonatkozó előírásai a következők:

18. § (1) Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:

a) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

aa) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatbaadás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj felett;

Az értékesítéskor Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet szabályait kell alkalmazni. Az ingatlanok hasznosítása nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás útján történhet.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

1. § (1) E törvény szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon (a továbbiakban: nemzeti vagyon) megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, az állam és a helyi önkormányzatok kizárólagos tulajdonának körét, a nemzeti vagyon feletti rendelkezési jog alapvető korlátait és feltételeit, valamint az állam és a helyi önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit.

(2) Nemzeti vagyonba tartozik:

a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.

14. § (2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő kézbesítésétől számított 30 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni az elővásárlási joggal az állam nevében. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi.

Az előterjesztéshez elkészült a pályázati felhívás és a részletes tájékoztató tervezete (3. számú melléklet), mely tájékoztatásul az előterjesztés csatolásra kerül, azonban kiegészítésre kerülhet a bizottsági illetve testületi ülésen elhangzott kiegészítések, javaslatok illetve a közben bekövetkezett tények alapján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest XVI. kerület Budapest Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú, 103739/4 hrsz-ú, 103739/5 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú, 103739/7 hrsz-ú, 103739/8 hrsz-ú, Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú, Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére pályázatot kíván kiírni, jelen előterjesztésben foglalt kötelezettségekkel.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás és részletes tájékoztató közzétételére, a telekalakítási eljárás lefolytatására valamint a pályázati eljárás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

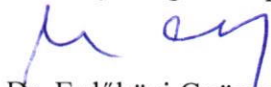
Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2018. szeptember 10.



Kovács Péter
Polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Erdőközi György
aljegyző

Az előterjesztés mellékletét képezi:

1. sz. melléklet: Tulajdoni lap, Légifotó
2. Telekalakítási vázrajz tervezet
3. Pályázati felhívás és a részletes tájékoztató tervezete
4. Értékbecslés

Az előterjesztést a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tárgyalja.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Botnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 8000004/291415/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/3 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Ballada utca 52 "Felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat. t.jov.

k.féll.

előírt

ter.

adatok

kat.jov.

ha m2

k.féll.

- Kivett beépítetlen terület

0

800

0 00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.29

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31195/1/1992.

jogcím: ingatlan megsztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz. a T-65192 tisz. térrajz alapján megsztás 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-82299 tisz. térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megsztás és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megsztás

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák-tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291416/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/4 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI. KER. Ballada utca 52 "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/m² oterület
ha m²kat.t.jöv.
k.fill.aloksz. adatok
fer. kat.jöv.ha m² k.fill.

- Kivett beépítetlen terület

0

800

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.20

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31195/1/1992.

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.20

- a 103739/1 hrsz a T-65192 tisz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.20

- a T-82299 tisz. térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megszüntettem és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291420/2018

2018.09.04

Szektor: 53

BUDAPEST XVI.KER.

Belterület 103739/5 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Ballada utca 52 "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat. r.jov		aloktály adatok	
			k.f.ill.	ter	ter	kat.jov
			ha m2	k.f.ill.	ha m2	k.f.ill.
- Kivett beépítetlen terület	0	800	0,00			
	I.RÉSZ					

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31195/1/1992.

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz a T-65192 ttvz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-82299 tiszámú térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megosztottam és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291422/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/6 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Ballada utca 52. "Felülvizsgálat alatt"
 I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alorszály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett transzformátorház, udvar	0	99	0,00
II.RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat érkezési idő: 2005/1/2012/13.01.10

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31195/1/1992

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz a T-65192 tisz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

Használat joga

A ingatlan 29 m2 nagyságú területére (transzformátor állomás).

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK RT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

Vezeték jog

22 m2 területre, VMB-25/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

Vezeték jog

8 m2 területre, VMB-80/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázsolat

Megrendelés szám: 8000004/291422/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13 01.28

- a T-82299 tiszántúli térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megszüntetett és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák-tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291425/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/7 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Ballada utca 52 "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k.Fi11	ter. kat.jöv ha m ² k.Fi11
- Kivett beépítetlen terület	0	800	0,00
	II.RÉSZ		

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 31195/1/1992.

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havashalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz a T-65192 ttz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-92299 ttz-ú térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megszüntettem és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák-tér S 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 8000004/291426/2018
 2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/8 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI KER. Ballada utca 52 "Felülvizsgálat alatt"
 I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.Fi11	előzetes adatok ter. kat. jöv ha m2 k.Fi11
- Kivett beépítetlen terület	0	800	0,00	
	II.RÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28
 jogcíme: 1990. évi LKV. tv. 31195/1/1992.
 jogcíme: ingatlan megosztás
 jogállás: tulajdonos
 név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Ravaszhalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz a T-65192 ttxz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-82299 ttxszámú térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megszüntettem és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Boznyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291428/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI.KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/9 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI.KER. Ballada utca 52 "Felülvizsgálat alatt"
 I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jov.	előzetes adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fiill	ter. kat. jov ha m2 k.Fiill
- Kivett beépítetlen terület	0	800	0,00

- Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényesítési idő: 38905/1/2013/13.01.28

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 31195/1/1992.

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI.KER. Havazhalom utca 43.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz a T-65192 tisz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-82299 tiszszámú térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megszüntettem és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/291430/2018

2018.09.04

BUDAPEST XVI. KER.

Szektor : 53

Belterület 103739/10 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI. KER. Ballada utca 52. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.f.ill

alrészlet

ter. ha m2

adatok

kat.jöv

k.f.ill

- Kivett beépítetlen terület

0

1.5241

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érvényesítési idő: 38905/1/2013/13.01.28

jogcím: 1990 évi LXV tv. 31195/1/1992

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Havashalom utca 43.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a 103739/1 hrsz. a T-65192 tisz. térrajz alapján megosztva 103739/1-103739/2 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érvényesítési idő: 38905/1/2013/13.01.28

- a T-82299 tisz. térrajz alapján a 103739/2 hrsz-ú ingatlant megosztottam és a 103739/3-10 hrsz-ú ingatlanokra megosztottam

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Minerva Térinformatikai Rendszer Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata



Méretarány:1000



A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen hivatalos eljárásban nem használható fel! Készült az állami alapadatok felhasználásával.
Engedély száma: 17.210/1/2009

Budapest, 2018 szeptember 11

2. sz. melléklet

Molnár és Tóth Kft.

Sz.h.: 2113 Erdőkeres, Géza utca 10.
Fth.: 2151 Fót, József Attila utca 18.

Munkaszám: M-190/2018

Budapest XVI.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_2630/2018

TELEKALAKÍTÁSI TERV

a 103739/3-103739/10 helyrajzi számú földrészteltek összevonása és megosztása

Méretarány= 1:1200



Fót, 2018. szeptember 6.

Készítő:
Molnár Péter
földmérő Ig. száma: 3712/2009
ing.rend.szám: 1827/2003
kamarai nyf.sz.: GD-T 13-11205

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 35/2004. (IX.30.) rendelete alapján, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint kiíró (1163. Budapest, Havashalom u. 43.) nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonában álló,

Budapest, XVI. kerület,

- Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/4 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/5 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/7 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/8 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú,
- Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból **telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére, közművesítési kötelezettséggel**

jelen mellékletében foglalt tartalommal és feltételekkel:

A pályázat benyújtásának határideje: 2018. 9⁰⁰ óra
(Határidőn túl érkezett pályázat érvénytelennek tekintendő.)

Ajánlatok felbontásának ideje: 2018. 10⁰⁰ óra

A pályázat benyújtásának helye: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinet (1163 Budapest Havashalom utca 43.)

A pályázatok elbírálására biztosított határidő:

Az elbírálási határidőt a kiíró - indokolt esetben - egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az elbírálásra nyitva álló, meghosszabbított határidőről, ezzel egyidejűleg az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbodásáról a pályázókat tájékoztatjuk.

Ajánlati kötöttség időpontja:

A pályázó ajánlatához a pályázati felhívásban meghatározott időpontig, illetve a meghosszabbított határidő leteltéig kötve van, kivéve, ha a kiíró ezen időponton belül a pályázati eljárás nyertesével szerződést köt, vagy írásban közli, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek minősíti.

Budapest, 2018.

Kovács Péter
polgármester

Budapest XVI. kerület,

- Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/4 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/5 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/7 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/8 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú,
- Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból **telekalakítással kialakuló 103739/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan, közművesítési kötelezettséggel történő értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás melléklete**

Pályázati feltételek:

Az ingatlanok kikiáltási ára: bruttó 300.000.000,- Ft

Pályázati feltételek:

1. A pályázatot zárt borítékban, „XVI. kerület, Emlékkő utcai ingatlan értékesítése pályázat” jellegével ellátva, a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Kabinetben (1163 Budapest Havashalom utca 43.) kell benyújtani.
2. Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát (köztük a mellékleteket is) szignóval kell ellátni. A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell.
3. Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
 - Az ingatlan megvásárlására vonatkozó ajánlati összeget.
 - A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
 - A pályázó nyilatkozatát az ajánlati kötöttség vállalásáról.
 - A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő, lejárt tartozása.
 - A pályázó nyilatkozatát, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat felé nincs helyi adótartozása.
 - Igazolást arra vonatkozóan, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal nyilvántartásában a pályázó, a pályázó magánszemély tulajdonosai, a pályázó jogi személy tulajdonosai, a pályázó jogi személy tulajdonosainak (ha van ilyen) magánszemély tulajdonosai, a pályázó cégjegyzésre jogosultjai, a pályázó jogi személy tulajdonosainak (ha van ilyen) cégjegyzésére jogosultak köztartozásmentes adózónak minősülnek, a pályázat benyújtásakor. Ennek igazolására 30 napnál nem régebbi igazolás szolgálhat.
 - Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek a cég jegyzésére jogosult valamennyi személy, valamint a cég valamennyi tulajdonosa is megfelel.

4. A pályázó köteles a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő pályázati biztosíték befizetésére. A befizetésről szóló banki igazolást, vagy az utalásról a bizonylatot a pályázathoz csatolni szükséges.
5. A pályázat csak akkor érvényes, ha a biztosíték összege a pályázat bontásának időpontjában az Önkormányzat 11784009-15516006-10210004 számú számláján rendelkezésre áll. A nyertes pályázó által befizetett biztosíték a vételár előlegbe beszámításra kerül.
A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint az elbírálást követően a nem nyertes pályázóknak 8 banki napon belül a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat visszaautalja a pályázó bankszámlájára. A bankszámla csak a pályázó nevére szólhat.
6. Az ingatlanra természetes személyek, vagy a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározottak szerint átlátható szervezetek pályázhatnak.

7.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozói igazolvány egyszerű másolatát (illetve az egyéni vállalkozói igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatot), vagy
 - 30 napnál nem régebbi, eredeti cégbíróság által kiállított cégkivonatot (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását), vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti cégkivonatot,
 - 30 napnál nem régebbi, eredeti bíróság által kiállított nyilvántartásba vételről szóló igazolást, vagy 30 napnál nem régebbi, közjegyző által hitelesített eredeti nyilvántartásba vételről szóló igazolást (pl. Alapítványok stb. esetében),
 - 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt, (Aláírási címpéldány helyett aláírási minta nem fogadható el),
 - igazolást arról, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé nincs adótartozása,
 - Nyilatkozatot az átlátható szervezetről (pályázati felhívás 1. sz. függeléke)
7. A pályázó köteles a részletes tájékoztatót is átvenni, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az abban foglaltakat megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.
 8. Pályázó köteles az építésügyi hatósággal egyeztetni az ingatlanok beépíthetőségéről, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy az építési hatóság tájékoztatását megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.
 9. Pályázó köteles a közműszolgáltatókkal egyeztetni a közművesítési lehetőségekről, a kivitelezés módjáról, a közmű kivitelezésének átvételi módjáról, valamint az ajánlatban nyilatkozni, hogy a szolgáltatók tájékoztatását megismerte, és az ajánlatot ennek ismeretében teszi meg.

A pályázat hivatalos nyelve magyar.

A pályázati felhívás és a részletes tájékoztató a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján, a pályázat benyújtására biztosított határidőben, térítésmentesen kapható.

Bírálati szempontok:

Pályázatot az nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek valamennyi teljesítése mellett a legmagasabb vételárra tett ajánlatot. A kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlati ár érvénytelen.

RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ

a Budapest, XVI. kerület,

- Emlékkő utca 103739/3 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/4 hrsz-ú,
- Emlékkő utca 103739/5 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/6 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/7 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/8 hrsz-ú,
- Prohászka Ottokár utca 103739/9 hrsz-ú,
- Pesti határút 103739/10 hrsz-ú ingatlanokból **telekalakítással kialakuló 103939/12 hrsz-ú, 1 ha 7723 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan közművesítés kötelezettséggel történő értékesítésének pályázatához.**

A kialakuló ingatlan övezeti besorolása: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2018. augusztus 6-tól hatályban lévő kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan Lke-1/XVI/SZ3 (Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet)

A kialakuló ingatlant vezetékjog nem terheli.

A kialakuló ingatlan korábban temető volt. 1952-ben a Fővárosi Tanács V.B. határozata alapján megszüntették a temetést. A jogszabályoknak megfelelően a terület pihent, (kivéve 1956-ban 3 db temetést), majd ezt követően a temetőt felszámolták. Jelen pályázati kiírás időpontjában a terület kivonása teljes körűen megtörtént, azonban a pályázat jogszabályban nem részletezett kötelezettséget tartalmaz a terület korábbi hasznosítására tekintettel.

Pályázónak vállalnia kell, hogy a tulajdonjogának bejegyzését követően, a földmunkák megkezdése előtt a Fővárosi Temetkezési Intézettel keretszerződést köt arra vonatkozóan, hogy amennyiben a területen bármilyen emberi maradványt talál, a kegyeleti szabályoknak megfelelően elszállítja és elhelyezi.

A kialakuló ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága nyilvántartásában 61/A erdőrészletként nyilvántartott. Erdőállományból való kivonása a Pályázó feladata és költsége.

Az Emlékkő utcában és a Prohászka Ottokár utcában az ingatlanok előtt az úttest szilárd burkolatú, burkolatbontási tilalom nincs érvényben. A X. kerület határában lévő Pesti határút (103326) hrsz, mely a tulajdoni lap szerint kivett közterület megnevezésű, nem került kialakításra, jelenleg nem átjárható.

A szomszédos 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a 103739/10 hrsz-ú ingatlanra kerítéssel körülvett szerszámtárolót épített. A kerítés és a szerszámtároló elbontására az Önkormányzat a 103739/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát felszólította, kiürítési eljárást kezdeményezett. Ennek mindennemű rendezése Pályázó joga és kötelezettsége a tulajdonba kerülést követően.

Pályázó köteles, a jelen pályázati kiírás 1. számú mellékletében szereplő módon, a terület feltárásához szükséges kiszolgáló utak létesítésére és valamennyi kialakításra kerülő telek közművesítésére önerőből.

A kiszolgáló út és a feltáráshoz szükséges út nyomvonala nem kötött, azon változtatni az Önkormányzat kifejezett hozzájárulásával lehet, azzal, hogy a későbbiekben részletezett biztosítéki rendszer kedvezőbb nem lehet, a bankgarancia mértéke nem csökkenhet.

Pályázónak az adásvételi szerződésben vállalnia kell az Ingatlanfejlesztés megépülésével párhuzamosan az Önkormányzat illetve a közmű- és szakhatóságok által elfogadott műszaki tartalom szerint a fentiek szerinti nyomvonalon utat, járdát, közvilágítást, fásítást (e négy a továbbiakban együttesen: „közút”) és közműrendszert (csapadékcatorna, szennyvízcsatorna, ivóvízvezeték, gázvezeték, elektromos energiaellátás, a továbbiakban együttesen: „közműhálózat”) létesíteni 2021. december 31. napjáig és a kialakított közterületként nyilvántartandó ingatlanokat az Önkormányzatnak térítésmentesen, az Önkormányzatnak tulajdonába adja 24/2009. (VI. 25.) Ök. rendeletben (továbbiakban: „**Vagyonrendelet**”) foglaltak szerint átadni, azt követően hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvették.

A közút és közműhálózat fejlesztés kapcsán az építési engedélyezési tervdokumentációt kizárólag az Önkormányzat kifejezett engedélyével lehet benyújtani.

A jóváhagyott tervektől eltérni a Pályázó/későbbi Pályázó/Beruházó részéről csakis az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyével lehet. Azon esetben, ha a Pályázó/Beruházó a tervektől előzetes hozzájárulás nélkül eltér, úgy az Önkormányzat jogosult a megépült közút és közmű átvételét megtagadni és az ezen esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül megghiúsulási kötbér iránti igényét érvényesíteni.

Pályázónak vállalnia kell, hogy a fejlesztéshez kapcsolódó Közút és Közműhálózatot az érintett terület szabályozási tervéről szóló **21/2018. (VII. 6.) önkormányzati** rendeletben (a továbbiakban: „**Szabályozási terv**”) foglalt feltételek betartásával létesíti, melynek költségeit teljes egészében vállalja.

Az Önkormányzat részéről a közutak átvételének és üzemeltetésbe vételének módosíthatatlan feltétele az, hogy a szolgáltatók a közműveket végleges üzemeltetésre az átadást megelőzően átvegyék.

Út- és járdaépítés csak összközműves szakaszokon történhet. Pályázó fenti kötelezettségeinek a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvétellel, illetve az átvételt megelőzően már jogerősen kiadott az útra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésével, valamint az érintett szakaszokon járdaépítési és a jóváhagyott úttervben szereplő teljes fásítás megvalósításával tesz eleget azzal, hogy a határidők az átadás-átvételhez kötődnek.

Az út, közmű, járda és csapadékvízvezetés kivitelezése az Önkormányzat műszaki ellenőrzése és felügyelete mellett kell, hogy történjen.

Önkormányzat felhívja a pályázók figyelmét, hogy a szennyvízcsatorna kiépítése csak ejtőcsővel a Pesti Határútra történhet, mely növelheti a közművesítés általános bekerülési költségeit.

A tényleges munkavégzés megkezdéséről és az esedékes kooperációról a Pályázó az önkormányzat műszaki ellenőreit —igazolható módon — legalább 3 nappal megelőzően értesíti. Az Önkormányzat műszaki ellenőr(i) köteles(ek) a beruházási kooperációkon részt venni, és az elkészült részteljesítéseket írásban igazolni, vagy az igazolás megtagadásának okait közölni. A már igazolt teljesítések vonatkozásában az Önkormányzatot kifogásolási jog nem illeti meg.

A tervdokumentációknak, a műszaki leírásnak és jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelő teljesítés illetve a sikeres, hiba és hiánymentes, és a szerződésben foglalt feltételek

teljesülését követő műszaki átadás-átvétel esetén az Önkormányzat a közút ingatlant haladéktalanul tulajdonba átveszi. Pályázó/Beruházó az általa megépített utak és járdák megvalósulási tervdokumentációit 2 pld-ban a műszaki átadás-átvétel napján az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja, valamint köteles a használatbavételi engedélyt beszerezni, a használatba vételi eljárás során az engedélyező hatóság által előírt feltételeket teljesíteni.

A Pályázó/Beruházó az elkészült műszaki létesítményekre a jogszabályban előírt kötelező jótállási és műszaki alkalmassági időt vállalni köteles, valamint szavatolja, hogy az átruházásra kerülő közút ingatlan az átruházáskor per-, teher- és igénymentesek lesznek, szavatol továbbá azért, hogy az Önkormányzat minden korlátozástól és akadálytól mentes tulajdont szerez a közút Ingatlan vonatkozásában.

Fizetési bankgarancia

Pályázó már most kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen pályázat szerint közút és közműépítési kötelezettségének teljesítését 130.000.000,- Ft összegű feltétel nélküli és visszavonhatatlan bankgaranciával biztosítja. A bankgaranciának tartalmaznia kell azt a kitétel, hogy amennyiben Pályázó/Beruházó az általa vállalt kötelezettségét az arra irányadó határidőig nem teljesíti hiánytalanul, az Önkormányzat minden igazolás nélkül a bankgarancia összegét azonnal lehívhatja. A bankgarancia lejáratát az adott, bankgarancia által biztosított kötelezettség határidejének, 2021. december 31-ei lejáratát követő 30. nap.

A bankgarancia érvényesítésének feltétele, hogy a Pályázó/Beruházó fentiek szerinti kötelezettségeit 2021. december 31-ig maradéktalanul nem teljesíti. Az Önkormányzat a Pályázó/Beruházó kötelezettségének teljesítését követően a bankgaranciát haladéktalanul tartozik visszaadni a Pályázó/Beruházónak. A Pályázó/Beruházó részteljesítése esetén az Önkormányzat a teljes bankgarancia összegére jogosult, azonban az általa bármilyen módon a Pályázó/Beruházó mulasztásával összefüggésben jelentkező költségek levonása után a garancia és a költségek összegének különbözetét a Pályázó/Beruházónak visszautalja.

A felek nem teljesítés alatt értik azt is, ha a beruházások átadása bármely az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból eredően meghiúsul

Jólteljesítési bankgarancia

Pályázó/Beruházó a sikeres, hiány- és hibamentes műszaki átadás-átvételt követően, az elkészült műszaki létesítmény tényleges önkormányzati tulajdonba történő átadását megelőzően köteles az ütemenként a tényleges megvalósítási költség 10%-ának megfelelő összegű, a sikeres műszaki átadás-átvétel napjától számított 12 hónap időtartamra szóló, feltétlen és visszavonhatatlan jólteljesítési bankgaranciát kérni a kivitelezőjétől és azt az Önkormányzatra engedményezni.

Fentiekkel együtt az Önkormányzat kijelenti, hogy a rendelkezésére álló szabályozó és egyéb eszközökkel támogatja az ingatlanfejlesztés sikeres megvalósíthatóságát.

Az Önkormányzat kijelenti, hogy a Pályázó/Beruházó erre irányuló kérelmére és igénye szerint az Önkormányzat közútkezelőként tulajdonosi mivoltában a közműmunkálatok kivitelezéséhez szükséges útfelbontáshoz a tulajdonosi hozzájárulását haladéktalanul megadja.

Az ingatlanok beépíthetőségével, funkciójával, engedélyköteles építési munkálatokkal, összefüggő hatósági engedélyeztetés, valamint a közműekkel összefüggő közműtársaságokkal történő egyeztetés és részletes információk beszerzése Pályázó kötelezettségét képezi, saját költségére és kockázatára.

Pályázó az ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg, így Pályázó későbbiekben az Önkormányzat felé kártérítési igényel nem élhet.

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az ingatlanok kikiáltási árát, valamint a terhekkal csökkentett forgalmi értékét úgy határozta meg, hogy az ár tartalmazza az ingatlanokon fennálló terhek, korlátozások teljes körű kompenzációját, ezért az Önkormányzat az ezzel kapcsolatos későbbi követeléseket a Pályázó részéről kizárja.

A pályázat benyújtása előtt szíveskedjen a beépítés feltételeiről az Építésügyi Irodán tájékozódni.

A kialakuló ingatlan sem helyi, sem országos természetvédelmi oltalom alatt nem áll, így a telek értékesítését és beépítését az nem korlátozza vagy akadályozza. A kialakuló ingatlan régészeti lelőhely nyilvántartásban nem szerepelnek.

A pályázó az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő lejártáig az ajánlatát bármikor visszavonhatja, ez esetben az ajánlattétellel kapcsolatosan a kiíró felé követelést nem támaszthat.

A pályázati biztosíték a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint az ajánlatok elbírálása után visszajár.

Nem jár vissza a biztosíték:

- ha a pályázó nyer;
- ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta;
- ha a pályázó az ajánlat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza ajánlatát;
- ha a szerződés megkötésének megghiúsulása a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

A pályázati eljárást eredményesnek kell nyilvánítani, ha a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek megfelelő egy vagy több ajánlat érkezett.

A pályázati eljárás nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legkedvezőbb ajánlatot tette.

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy az ajánlatok a pályázati felhívás alapján nem értékelhetők;
- a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek vagy más a pályázati eljárásra vonatkozó előírásnak, valamint az összes ajánlat tartalma jelentősen eltér a kiíró elvárásaitól;
- a kiíró valamely pályázónak a pályázati eljárás tisztaságát sértő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként sértő cselekménye miatt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött;

Pályázó tudomásul veszi, hogy adásvételi szerződés megkötése esetén az Önkormányzat vagyongárda és vagyontárgyak feletti jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. VI. 25.) önkormányzati rendelet 28. § (4) bekezdése értelmében, az adásvételi szerződésben rögzített

szerződő felek nevét, a szerződés tárgyát (ingatlan címét), és értékét az Önkormányzat honlapján közzé kell tenni.

4. sz. melléklet

M E G B Í Z Ó

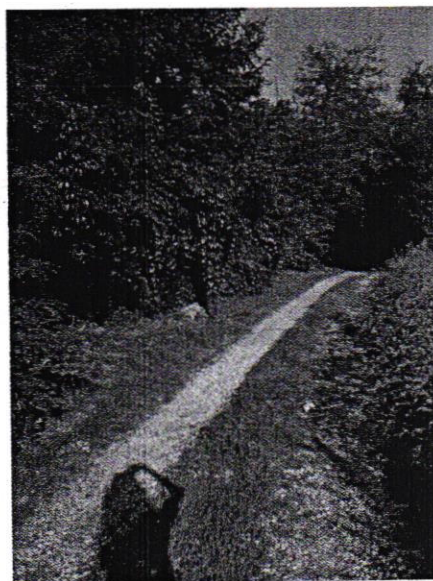
Budapest XVI kerületi Önk.
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

K É S Z Í T Ő



TML DESIGN KFT.
2220 VECSES, TAMÁS UTCA 24.

Ingatlanforgalmi értékbecslés



Beépítetlen lakóvezeti telek

1163 Budapest, XVI kerület Emlékkő-utca telek
Hrsz.: 103739/12

Törzslap

Megbízó:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
1163 Budapest, Havashalom u.43.

Megbízás tárgya:

1163 Budapest, hrsz:103739/12 sz. alatti telek forgalmi értékbecslésének elkészítése.

Készítette:

Tml Design Kft.
2220 Vecsés, Tamás utca 24.

Nyilatkozat:

A forgalmi értékbecslést az érvényes rendeletek és irányelvek szerint készítettük. Az értékeléshez semmiféle egyéni vagy üzleti érdekünk nem fűződik. A benne szereplő adatok a megbízó adatszolgáltatásán és a helyszíni szemrevételezésen alapulnak.

Budapest, 2018. Szeptember 6.



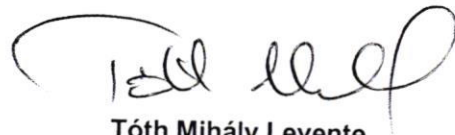
TML DESIGN KFT

H-2220 Vecsés, Tamás utca 24.
Adósz: 13663319-2-13
Bankszá: 65100091-11313076

Tóth Mihály Levente
Ügyvezető Igazgató
Tml Design Kft.

ALÁÍRÓLAP

Értékbecslő szakértő:



Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
kamarai sz:13-0852
ingatlanközvetítői névjegyzéksz: 455.

TARTALOMJEGYZÉK

Törzslap	2
ALÁÍRÓLAP	3
TARTALOMJEGYZÉK	4
ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS	5
I. ELŐZMÉNYEK.....	6
II. AZ INGATLANOK NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	6
III. AZ INGATLANOK TULAJDONI HELYZETE	6
IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK	7
V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK	8
ÖSSZEFOGLALÁS	11
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT	12
MELLÉKLETEK.....	13

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük XVI ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, **1163 Budapest, hrsz.: 103739/12 sz.** szám alatti ingatlan telek forgalmi értékbecslését.

A telekrész telekkönyvi adatai:

Helyrajzi szám:	103739/12
Telek összes területe:	17.723 m ²
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület

Változás előtti tulajdoni részek:

hrs.: 103739/5; 103739/7; 103739/8; 103739/9; 103739/4; 103739/3

A változási vázrajz szerint a változás utáni állapotot vettük figyelembe, mintha a tulajdoni lap már át lenne írva!

A reálisan becsült nyílt piaci forgalmi érték kiindulásaként szolgál bármely üzleti célú megállapodáshoz. A végleges értéket csak piaci versenyztetéssel lehet megállapítani. A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon, adatokon alapul. A feltételek, az adottságok, a méretek, az állag és az állapot, funkció, stb. változása, módosulása esetén új értékbecslés készítése szükséges. A szakvélemény a keltezésétől számított **hat hónapig** érvényes. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a jelenlegi piaci feltételek mellett a tárgyi ingatlan valós értéke a piaci összehasonlító árban mutatkozik meg.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **239.899.471,-Ft+Áfa**
azaz kettőszázharminckilenc millió nyolcszázkilencvenkilencezer négyszázhetvenegy Forint+Áfa

Budapest, 2018. Szeptember 6.



Tóth Mihály Levente
Okl. Ingatlan értékbecslő
Ingatlanközvetítői névjegyzéksz.: 455.

1163 BUDAPEST, HRSZ: 103739/12 SZ. ALATTI TELEK FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

I. ELŐZMÉNYEK

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megbízta társaságunkat a tulajdonában lévő, fenti ingatlan forgalmi értékbecslésével.

2018. Szeptember 6-án helyszíni szemlét tartottunk, kizárólag műszaki szemrevételezéssel értékeltük az ingatlan állagát, tájékoztunk a városon belüli elhelyezkedésről, műszeres, feltárásos, roncsolásos, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztünk.

A felülvizsgálat elkészítése során felhasználtuk a helyszínen szemrevételezéssel tapasztaltakat, az ingatlan jelenlegi tulajdonosa által megadott információkat.

Vizsgálatunk a földterületre terjedt ki. Munkánk során nem vizsgáltuk az értékelést kérő vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását és az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlannal kapcsolatos, birtokukban lévő **2018.09.04-én** kelt tulajdoni lap másolatokat.

Változás előtti tulajdoni részek:

hrsz: 103739/5; 103739/7; 103739/8; 103739/9; 103739/4; 103739/3

Változás utáni tulajdoni részek:

hrsz: 103739/11 - 2417 m²

hrsz: 103739/12 - 17.723 m²

A változási vázrajz szerint a változás utáni állapotot vettük figyelembe, mintha a tulajdoni lap már át lenne írva!

II. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Cím:	1163 Budapest
Helyrajzi szám:	103739/12
Megnevezés:	Kivett, beépítetlen terület
Telek területe:	17.723,0 m²
Övezet:	belterület
Tulajdoni hányad:	1/1

III. AZ INGATLAN TULAJDONI HELYZETE

A rendelkezésünkre álló **2018.09.04-én** kelt tulajdoni lap(ok) másolatból kiolvasható, hogy az ingatlannak egy tulajdonosa van:

XVI. kerületi Önkormányzat 1/1-ad tulajdoni hányad

IV. AZ INGATLANNAL KAPCSOLATOS TERHEK

A rendelkezésünkre álló **2018.09.04-én** kelt tulajdoni lap(ok) III. része bejegyzést az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

Az új kialakítandó telken nem lesz teher. A kialakuló 103739/11 –es telken van egy trafóállomás, melyre be lesz jegyezve vezetékjog és transzformátor állomás használati joga.

Ezen felül jelenleg a megosztási vázrajz miatti bejegyzések találhatók, melyek megszűnnek.

A fenti terhek nem befolyásolják közvetlenül a 103739/12 telek értékét, így nem vettük figyelembe!

Az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyzet nem található.

V. MŰSZAKI ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

AZ INGATLAN KÖRNYEZETE

Az értékelt ingatlanrész természetben a Budapest, XVI. kerületben az Újszász út Déli részén, a volt Honvédségi Laktanya mellett található. Közvetlen szomszédja a X került külső része, erdővel, szántóval, zöldfelülettel, mely nem lesz beépíthető.

A telek övezeti besorolása: Lke-1/XVI/Sz3. A csatolt vázlat szerint ezen a nagy telken 16 db különálló lakótelek alakítható ki, belső kis úttal. A telek két oldalról aszfaltos úttal rendelkezik. A jövőbeni csatlakozási pontnál van szilárd útburkolat. Infrastrukturális ellátottsága jó (bevásárlási lehetőség, szabadidős létesítmények) 2000 méteren belül, az alapszintű ellátottság 1500 m-en belül elérhető, tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető.

AZ INGATLAN RÉSZLETES MŰSZAKI LEÍRÁSA

A telek leírása

A vizsgált földrész, egy szabálytalan alakú telek, mely jelenleg be van erdősződve. Használaton kívüli terület. A sarkán egy trafó látható és egy kész épület, szabályos telekkel beelóg a területbe. Ezen telek nem befolyásolja a későbbi telekalakítást, lásd külön javasolt telekalakítás. Az értékelt telket úgy vettük figyelembe, hogy a jelenlegi m²-ből levontuk a később létesítendő út felületet. Az utat 0 Ft-on vettük figyelembe.

A közműfejlesztésre is kaptunk egy előzetes becslést, melyet csatolunk. Ezen költséget is levontuk a értékesítési javasolt árból.

A nagy telek jelenleg négy oldalról nyitott, nincs körbekerítve. A beékelődő lakóövezeti telek a vizsgált telekre épített egy garázst, melyet el kell bontani/ bontatni. Ezen telek külön nem közművesített jelenleg, de az úton minden közmű megtalálható.

VI. AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ ELVEK, SZÁMÍTÁSOK

BEVEZETŐ

A vagyonértékelés során nemzetközi és hazai gyakorlatban is a piaci érték meghatározása a leggyakoribb és a három értékelési módszer közül a megrendelő számára a legpontosabb információt nyújtja.

A piaci ár összehasonlításon alapuló számítások mellett az újraelőállítási költségen alapuló és a hozamszámításon alapuló számítási módszer kölcsönösen összefügg egymással. Az alkalmazásukkal nyert adatok segíthetik az ingatlan valódi, az ingatlanpiacon elfogadható piaci értékének meghatározását.

Jelen vagyonértékelési feladatnál a piaci ár-összehasonlításon alapuló módszereket tekintettük a legbiztosabbnak a számítások elvégzésére. A piaci ár összehasonlításon alapuló módszer fejezi ki leginkább a területi adottságokból (elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, stb.) hasznosítási lehetőségekből fakadó eltéréseket, valamint mindezeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását.

A vizsgált ingatlannál a használatnak megfelelő piaci értéket határoztuk meg, változatlan funkció feltételezése mellett. A piaci érték definíciója az Európai Tanácsi irányelv(49c), a TEGOVA és az EVS 2003 szabvány szerint a következő:

„A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.”

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség az értékelés időpontjában minden valószínűség szerint eladható.

ÉRTÉKBECSLÉS PIACI MEGKÖZELÍTÉSSEL

Az értékeléssel és az értékelési bizonyítvánnyal kapcsolatos megjegyzések

Az értékelést végzőknek nincs semmiféle érdekeltsége az ingatlanban, a jövőben sem tervezzük ilyen érdekeltség megszerzését.

Semmiféle érdekünk nem fűződik a jelen vagyonértékelő elemzés tárgyát képező ügryhöz, pártatlanságunkat semmi nem befolyásolja.

Legjobb tudásunk szerint a jelen vagyonértékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások – amelyekben, a vagyonértékelésben szereplő elemzések, vélemények és következtetések alapulnak – igazak és valóságok.

A vagyonértékelés felsorolja az összes olyan feltételezést, körülményt, amely befolyásolja az anyagban szereplő elemzéseket, véleményeket és következtetéseket.

A feltételezések és korlátozó feltételek

Az értékelést végzők nem vállalnak felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzés megállapításait.

Nem nyilvánítunk véleményt jogi ügyekben. Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Hasonló jellegű ingatlanok értékeléséből, értékesítéséből származó adatok

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az értéket összehasonlítjuk olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek vagy értékesíteni kívánnak. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével, kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, stb. jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálja, miközben figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A számításoknál figyelembe vett hasonló ingatlanok kínálati árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, amely abban az esetben lett volna érvényes, ha az eladott ingatlan és az értékelt ingatlan lényegében azonos lett volna.

Az értékelés kidolgozása során a fajlagos m² árak kialakításánál a közelmúltban hasonló jellegű ingatlanok értékelésénél illetve értékesítésénél elfogadott ár szolgált alapul. A környékbeli tényleges ingatlanpiac korlátozottsága, a piacról hiányzó hasonló funkció és színvonalú ingatlanok adatai és a korlátozottan beszerezhető információk miatt a hasonló adottságú területeken található ingatlanok összehasonlító adatai alapján becsültük meg.

Az értékbecslésnél figyelembe vettük az ingatlan városon belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét.

Értéknövelő tényezők

- nincs

Értékcsökkentő tényezők

- nincs közművesítve
- a belső út nincs kialakítva
- A telkek nincsenek kiszabályozva

Az előnyöket és hátrányokat együttesen mérlegelve, az egyéb körvonalazott szempontokat figyelembe véve, funkció váltás nélkül az ingatlan tehermentes nyílt piaci forgalmi értéke a következőképpen becsülhető:

ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK:

Piaci összehasonlító módszer telek					
Telek	telek m ²			Ár(bruttó) (ezer Ft)	Fajlagos ár ft/m ²
1. Bronz utca	813	L4 lakóövezeti telek		42 500	52 275,5
2. Szérű utca	800	L4 lakóövezeti telek		49 000	61 250,0
3. Sashalom	680	L4 lakóövezeti telek		39 700	58 382,4
Telek átlagár (Ft/m²)					57 302,6
Figyelembevett ár (Ft/m²)					57 300,0
Korrekción	Kínálati ár				-10,0%
Korrekción	kb 330 m2 aszfalt út				-40,0%
Korrekción	Víz-csat közmű kiépítése becsült				-20,0%
Összes korrekción					-70,0%
Figyelembevett ár (Ft/m²)					17 190,8
Értékelendő ingatlan piaci összehasonlításán alapuló forgalmi értéke:					
Hrsz	telek m ²	épület m ²	állapot	Piaci ár bruttó	
1 0118719/5	17 723	0	közművek nélkül	304 672 328,1	
Összesen:				304 672 328,1	
Áfa (27%)				64 772 857,2	
Nettó				239 899 470,9	

ÖSSZEFOGLALÁS

A mai napon **Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat** megbízásából elvégeztük XVI ker. Önkormányzat tulajdonában lévő, **1163 Budapest, hrsz.: 103739/12 sz.** szám alatti ingatlan telek forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan tehermentes forgalmi értéke **239.899.471,-Ft+Áfa**
azaz kettőszázharminckilenc millió nyolcszázkilencvenkilencezer négyszázhetvenegy
Forint+Áfa

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai, illetve szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Értékbecslési tevékenységünk során tudomásomra jutott szakmai és üzleti fitkot megőrzöm.

Legjobb tudásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzés elkészítésében felhasználtam.

Az értékbecslés érvényességi idejét **180 napban** adom meg, a változó ingatlanpiaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változása miatt.

A szakvélemény aktuális tulajdoni lappal együtt érvényes. A megállapított forgalmi érték általános forgalmi adót tartalmazza. Minden jog fenntartva. A szakvélemény önálló szellemi termék, egészének és részeinek más célú felhasználásához, sokszorosításához, stb Tml Design Kft. írásbeli hozzájárulása szükséges.



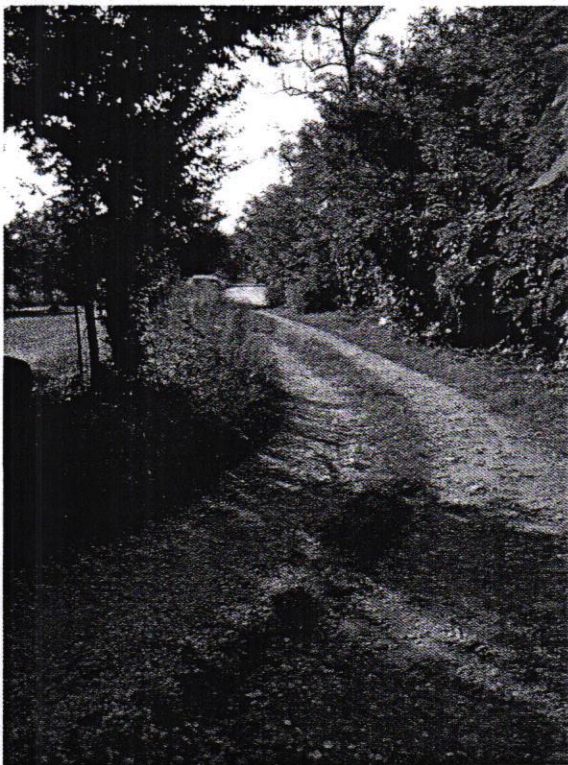
Tóth Mihály Levente
okl. építészmérnök
Ingatlanértékbecslő

Készült: 2 példányban

Mellékletek:

1. sz. melléklet:	Fotódokumentáció	2 lap
2. sz. melléklet:	Tulajdoni lap másolatok	5 lap
3. sz. melléklet	Rendezési terv javaslat	1 lap
4. sz. melléklet	Megosztási tervzet	1 lap

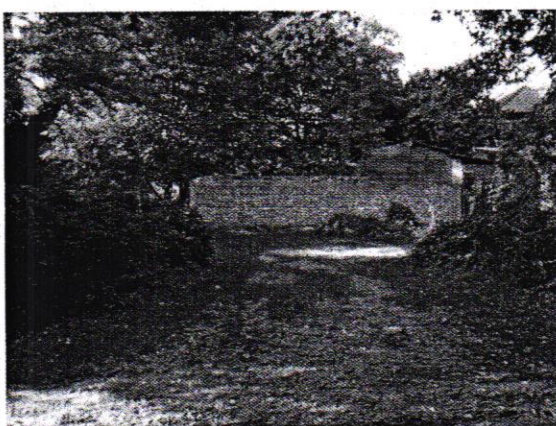
MELLÉKLETEK



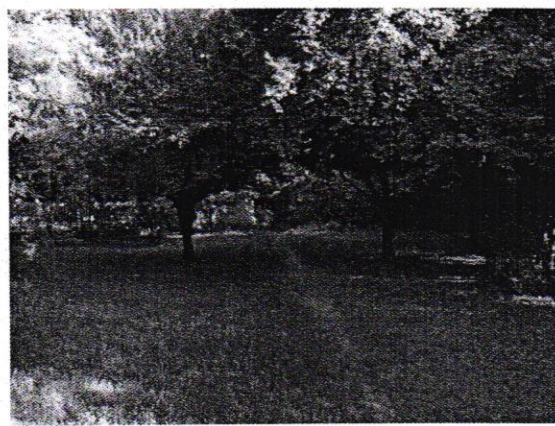
Vizsgált telek



Vizsgált telek



Vizsgált telek a garázzsal



Vizsgált telek



Vizsgált telek előtti aszfaltút



Vizsgált telek előtti aszfaltút

Molnár és Tóth Kft.

Sz.h.: 21:3 Erdőkertes, Géza utca 10.

Ft.h.: 215 Fót, József Attila utca 18.

Munkaszám: M-190/2018

Budapest XVI.

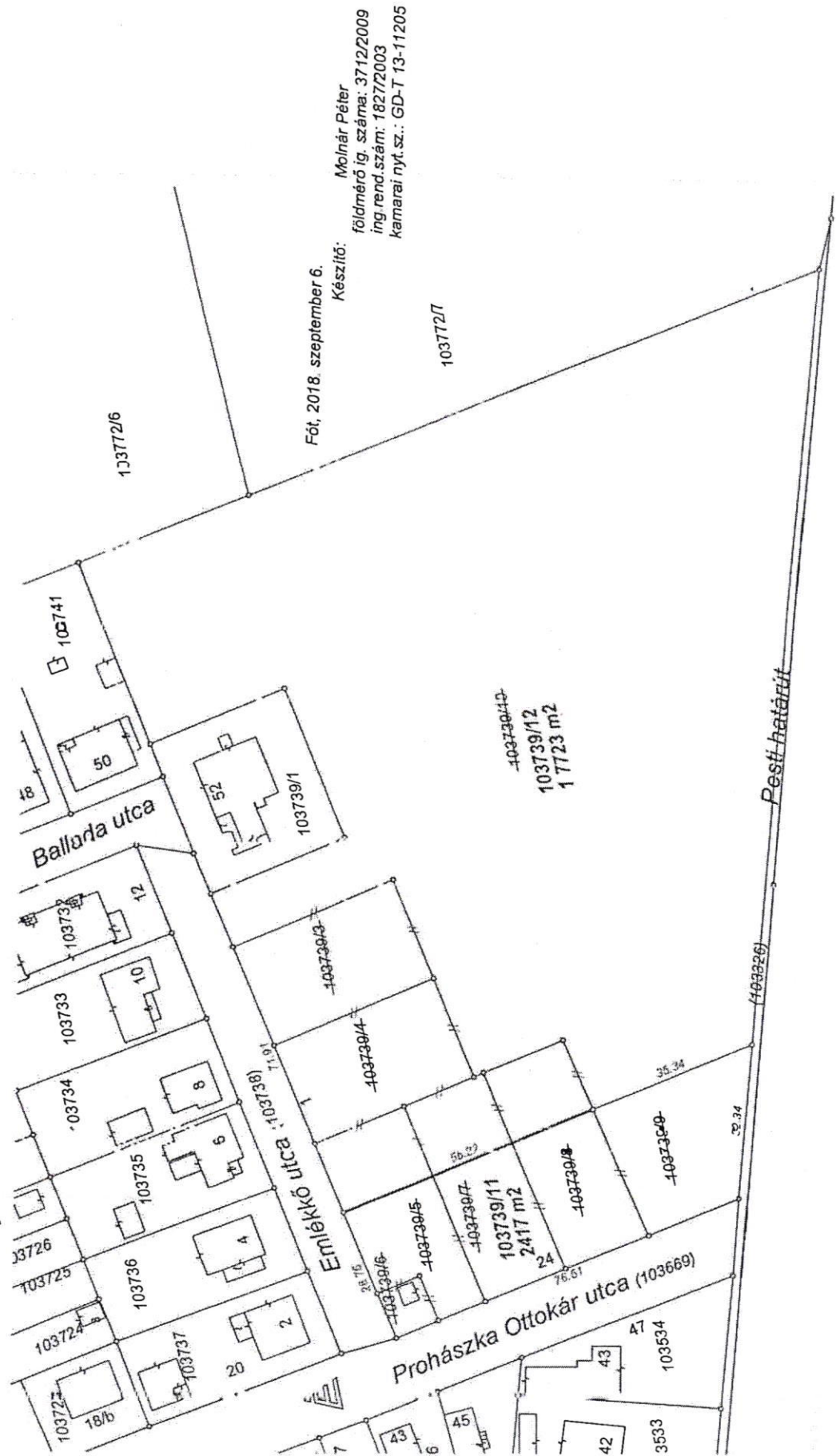
béltérjellel

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206_2630/2018

TELEKALAKÍTÁSI TERV

a 103739/3-103739/10 helyrajzi számú földrészteltek összevonása és megosztása

Méretarány= 1:1200



Fóti, 2018. szeptember 6.

Készítő:

Molnár Péter
földmérő ig. száma: 3712/2009
ing. rend. szám: 1827/2003
kamarai nyf. sz.: GD-T 13-11205

103772/1

103772/6

103739/12
17723 m²

103739/11
2417 m²

103326

Pest határát

kerületi építési szabályzat
21/2018. (VII. 6.) rendelet

1/19. sz. melléklete

5,0	600 ^a	0,5/0,05 ^a
-----	------------------	-----------------------

Lke-1/XVI/SZ4

SZ*	25	60
5,0	600	0,5/0,05

Lke-1/XVI/SZ4

SZ*	25	60
5,0	600	0,5/0,05

Lke-1/XVII/KK

Lke-1/XVII/SZ3

SZ*	25	60
5,5	800 ^a	0,65/0,1

Ársony István utca

Ballada utca

Prohászka Ottokár utca

Szertár utca

Emlékkő utca

Prohászka Ottokár utca (103669)

Pesti határ

dappest